

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101265:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1. th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 28/2 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND

Principal: Domus Forsikring A/S skal til [klageren] betale 184.812,50 kr. med tillæg af renter i henhold til rentelovens § 5 fra indlevering af klagen.

Subsidiært: Domus Forsikring A/S skal til [klageren] betale et mindre beløb med tillæg af renter i henhold til rentelovens § 5 fra indlevering af klagen.

Mere subsidiært: Sagen hjemvises til Domus Forsikring A/S til fornyet besigtigelse og sagsbehandling af den forsikringsanmeldte skade.

SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Nærværende sag angår forsikringsselskabets afvisning om dækning af skade på ejendommens tag. Klager har med overtagelse den 1. september 2020 erhvervet ejendommen beliggende ... ('Ejendommen').

Klager har i forbindelse med erhvervelsen tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Frida Forsikring Agentur A/S, CVR-nr. ... Ejerskifteforsikringen er tegnet under police-nummer 1031041100119751.

Frida Forsikring Agentur A/S er gået konkurs. Forsikringen og skadesbehandlingen er i den anledning overtaget af Domus Forsikring A/S.

Oplysninger i tilstandsrapporten:

I relation til Ejendommens tagkonstruktion og standen på taget var klager forud for købet bekendt med (i) begyndende tærring i bunden af tagrenderne og (ii) at de monterede undertagsstrammere var ved at gnave sig gennem undertaget flere steder.

Det er i tilstandsrapporten (bilag 1) oplyst, at der må forventes en kort restlevetid for tagrenderne samt at man bør være opmærksom på problemet vedrørende undertaget så man i tide kan forstærke undertaget under disse strammere. Restlevetiden på Ejendommens tag er estimeret til 10 år eller mere, og denne estimering er baseret på undertaget.

Sælger har til brug for tilstandsrapportens udarbejdelse oplyst, at der har været problemer vedrørende utætte tagrender, men har ikke oplyst om andre skader/utætheder vedrørende Ejendommens tag.

Om bygningernes generelle stand er der i tilstandsrapporten anført følgende:

'Ejendommen er opført i kvalitetsmæssige gode materialer og ud over skader ved tagrenderne, blev der kun noteret mindre, almindelige skader. Efter udskiftning af tagrenderne kan en ny ejer gå direkte til at fortsætte den almindelige løbende vedligeholdelse. Til udhuset litra B var der ingen bemærkninger.'

Skadesforløbet:

Beboelsesbygningen har form som et vinkelhus med to vinkler. Bygningen er opført i 2004. Klager konstaterer på et tidspunkt at der på beboelsesbygningen er en løs tagsten og at der er en utæthed

ved Ejendommens tag. Utætheden relaterer sig til bygningens ene vinkel. Skaden anmeldes til Frida Forsikring Agentur A/S den 23. maj 2023.

Forsikringsselskabet sender den 6. juli 2023 en taksator ud for at besigtige skaden på taget. Klager var på ferie på det tidspunkt, hvor der blev foretaget besigtigelse. Det var derfor naboen, der gav taksatoren adgang til Ejendommen.

Taksatoren foretager besigtigelse af den forkerte bygningsdel/den forkerte del af taget og dermed besigtigelse af den del af taget, der har en ikkeforsikringsdækket skade. Den forsikringsanmeldte skader befinder sig i et helt andet tagrum end besigtiget af taksatoren den 6. juli 2023.

Den 10. juli 2023 meddeler forsikringsselskabet deres afvisning på dækning af skaden **(bilag 2)**. Taksationsrapporten fremgår af **(bilag 3)**. Denne skade, der er anmeldt til forsikringen, er hverken besigtiget eller beskrevet af taksatoren i dennes taksationsrapport.

[Tømrer] besigtiger den forsikringsanmeldte tagskade umiddelbart efter modtagelsen af afvisningen på dækning. Det fremgår blandt andet af skadesbeskrivelsen fra [tømrer] **(bilag 4)** at der er store huller i undertaget og at undertaget er begyndt at mørne. Der er herudover konstateret fejlbehæftet montering af undertag og manglende montering af gråtbånd på tagryggen.

Den 1. august 2023 meddeler klagers advokat forsikringsselskabet om fejlen vedrørende besigtigelsen af det forkerte tagrum og anmoder om genbesigtigelse af Ejendommens tag (bilag 5). Forsikringsselskabet besvarer ikke henvendelsen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101265

Frida Forsikring Agentur A/S lukker den 24. august 2023. Forsikringen og skadesbehandlingen overtages derefter af Domus Forsikring A/S.

Klagers advokat rykker skriftligt for besvarelse af henvendelsen om genbesigtigelse af taget den 5. oktober 2023 og den 20. november 2023. Herudover rykkes forsikringsselskabet telefonisk for besvarelse den 11. januar 2024, og tilkendegiver samtidigt at der kan forventes svar inden for 2-4 uger.

Forsikringsselskabet har forsat ikke besvaret brevet af 1. august 2023. Klage til Ankenævnet for Forsikring er således nødvendiggjort af forsikringsselskabernes manglende besvarelse af Klagers anmodning af 1. august 2023.

Skadens dækningsberettigelse:

Det fremgår af skadesbeskrivelsen af 26. juli 2023 at der foreligger en skade vedrørende Ejendommens tag, som ikke blot er udslag af forholdet vedrørende undertagsstrammere nævnt i tilstandsrapporten, men ligeledes skyldes fejlbehæftet montering af undertaget samt fejl vedrørende monteringen af tagryggen.

Den fejlbehæftede konstruktion har givet sig udslag i en skade, idet taget er utæt og der trænger vand ind i boligen. Der er tale om et mangelfulgt fysisk forhold ved Ejendommen, der var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020 og således et forhold, der er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Skaden er anmeldt i forsikringsperioden.

Udbedringsomkostningerne vedrørende skaden på taget udgør 184.812,50 kr. inkl. moms (**bilag 6**)."

Selskabet har den 3/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagerne ses ikke at have fremlagt købsaftalen, hvorfor klagerne, om klagen fastholdes, opfordres (A) til at fremlægge kopi af købsaftalen.

Efter det oplyste overtog klagerne ejendommen beliggende ..., den 1. september 2020.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**.

Forud for købet havde klagerne modtaget den som bilag 1 udarbejdede tilstandsrapport dateret 6. august 2020.

Ifølge tilstandsrapporten er ejendommen opført i 2004.

Med hensyn til ejendommens tag og tagkonstruktion indeholdt tilstandsrapporten følgende bemærkninger:

...

Flere år efter overtagelsesdagen anmeldte klagerne forhold vedrørende undertaget som en dækningsberettiget skade på den indtegnede ejerskifteforsikring.

Som det fremgår af sagens bilag 2, har taksator besigtiget ejendommen, ligesom Domus Forsikring afviste dækning, blandt andet ved mail af 10. juli 2023, fremlagt som sagens bilag 3.

Senest har Domus Forsikrings klageafdeling behandlet sagen.

Klageafdelingens svar af 9. april 2024 fremlægges som sagens **bilag B**.

Klageafdelingens svar, fremlagt som sagens bilag B, indeholder en udførlig redegørelse for, hvorfor Domus Forsikring ikke mener at være pligtig at dække anmeldte forhold, og Domus Forsikring kan henholde sig til det i sagens bilag B anførte."

Klagerens advokat har i brev af 21/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Købsaftalen:

Som besvarelse af indklagedes opfordring (A) fremlægges kopi af købsaftalen vedrørende ejendommen ... Købsaftalen fremgår af **bilag 7**.

Klagerne overtog ejendommen den 1. september 2020, men sælger bevarede dispositionsretten indtil 9 måneder efter overtagelsen.

Klagerne fik således først disposition over ejendommen den 1. juni 2021.

Som kompensation for sælgers dispositionsret til ejendommen efter overtagelsen fik klagerne et afslag i købesummen på 95.000 kr. Afslaget er udelukkende en kompensation for dispositionsretten uanset mægleren har skrevet det anderledes i købsaftalen.

Sælger har ikke givet et afslag i købesummen grundet ejendommens fysiske forhold eller anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Klagerne anmelder skaden på taget den 23. maj 2023, og mindre end 2 år efter klagerne fik nøglerne til ejendommen.

Da ejendommen er opført i 2004 er taget kun 19 år på skadesanmeldelsestidspunktet.

Skaden og dens årsag:

Det fastholdes at skaden på taget skyldes tagkonstruktionen og ikke løsrevne understrammere. Undertagets funktion er at lukke bygningen af for vind og vejr og sikre mod vandindtrængning. Ejendommens undertag er monteret forkert og forhindrer ikke effektivt mod at vind, vand eller fygesne kan trænge ind under tagbeklædningen.

Undertaget skulle have være monteret så det gik over rygningslægten, men gør det ikke, og derfor kan der komme vand og fygesne ind under tagbeklædningen.

Der skulle også have været monteret et gråtbånd på bygningens tagryg, hvilket der heller ikke er. Det manglede gråtbånd bevirker bl.a. at der kan trænge vand og fygesne ind i loftrummet og at undertaget ikke er tæt.

Der er også løse tagsten fordi der ikke er monteret et gråtbånd. Derved udsættes undertaget for yderligere belastning fra vind og vejr, som på sigt medfører at undertaget rives i stykker.

Grundet den fejlbehæftede konstruktion er undertaget disponeret for vand i store mængder og i et omfang, som undertaget ikke er lavet til at kunne udestå. Dette forårsager bl.a. hurtigere nedbrydning af undertaget end hvis konstruktionen var lavet korrekt og efter forskrifterne.

Undertaget er nu ved at mørne som følge af den forkerte konstruering og ikke fordi det har udtjent sin levetid.

Det er klagers opfattelse at undertaget ville have haft en længere levetid, såfremt det havde været monteret korrekt.

Der henvises til bilag 4 for nærmere beskrivelse af den fejlbehæftede konstruktion og konsekvenserne deraf.

Tilstandsrapporten nævner ikke fejlbehæftet tagkonstruktion og beskriver heller ikke de ovenfor nævnte forhold vedrørende tagkonstruktionen. Ejerskifteforsikringen er derfor ikke fritaget for dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 11/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagernes supplerende indlæg bemærkes, at det er ukorrekt, når klagerne i indlægget anfører, at det afslag i købesummen, som klagerne er meddelt, ikke skulle være på baggrund af indholdet af tilstandsrapporten.

Det fremgår således udtrykkeligt af købsaftalen fremlagt som sagens bilag 7, side 7, afsnittet 'Nedslag i købesummen', at klagerne modtog et afslag i købesummen 'grundet forhandling og forholdene i tilstandsrapporten'.

...

Med hensyn til sagen i øvrigt og tagbelægningen bemærkes, at der er tale om en ejendom, der er opført i 2004.

Klager har fremsendt fotos til Domus Forsikring, og som anført i sagens bilag B, viser disse fotos ikke, at forholdene på sydsiden adskiller sig nævneværdigt fra forholdene på vestsiden.

De fremsendte fotos viser ej heller tegn på opfugtning, råd eller andre skader i tagrummet.

Blandt andet med henvisning til sidstnævnte er det fortsat Domus Forsikring A/S' opfattelse, at der på overtagelsesdagen ikke bestod nærliggende risiko for skade, henset til at der var tale om en konstruktion, som havde vist sig at virke på daværende tidspunkt ca. 17 år.

Der er således ikke af klager ført bevis for dækningsberettigede forhold, og det tilbud som klager har fremlagt i forbindelse med klagen (bilag 6) ses i øvrigt ikke alene at vedrøre nogle enkelte tagsten, men ses at omfatte en total udskiftning af tagbelægning med undertag m.v., hvilket ikke er i

overensstemmelse med forsikringsvilkårene, hvorefter eventuelle dækningsberettigede forhold skal repareres.

Med hensyn til undertaget henvises til det tidligere anførte, herunder til det i indlæg af 3. juni 2024 anførte samt det i sagens bilag B anførte.

For god ordens skyld bemærkes, at rentepåstanden i øvrigt ikke er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, hvorefter forfaldstidspunktet er knyttet til udbedring, se herved i øvrigt FED2011.75.

Med disse supplerende bemærkninger kan Domus Forsikring A/S henholde sig til det tidligere anførte."

Klagerens advokat har i brev af 22/8 2024 bl.a. anført:

"Supplerende fremlægges fotos af tagkonstruktionen og tagrummet hvoraf blandt fremgår, at der er hul mellem tagets rygning og tagpladerne.

Der er trukket fugt ind i bygningen grundet den fejlbehæftede tagbelægning."

Selskabet har i brev af 10/9 2024 bl.a. anført:

"Supplerende bemærkes på vegne af Domus Forsikring A/S, at klagerne overtog ejendommen den 1. september 2020.

Det af sagen omhandlede forhold blev anmeldt den 23. maj 2023, og det vil sige ca. 2 ½ år efter overtagelsesdagen.

Som omtalt i tidligere indlæg indeholdt tilstandsrapporten anmærkninger vedrørende undertaget og de monterede undertagsstrammere, idet tilstandsrapporten indeholdt bemærkning om, at de monterede undertagsstrammere var ved at gnave sig gennem undertaget flere steder, hvilket man som køber burde være opmærksom på, så man i tide kunne forstærke undertaget under disse strammere.

Taksator ... foretog besigtigelse den 6. juli 2023, og taksatorrapporten fremlægges som sagens **bilag C**.

Som det ses af fotos i taksatorrapporten, kunne der nogle steder konstateres, at undertagsstrammerne var brudt igennem undertaget, henholdsvis at de snart ville gøre det.

Taksator ... bemærkede under punkt 4 følgende:

'Iforb. med at tagdugen gennembrydes af undertagsstrammerne får dugen stor bevægelighed hvorved den, iforb. med blæst, begynder at blafre. Over tid bevirker dette at dugen slides og revner. De øverste rækker tagsten fastholdes af rygningsstenene og har fungeret således i 19 år. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skade vedr. dette forhold.

Der er ikke sammenhæng mellem de løse tagsten og skader på undertag.

Skaderne på undertaget har i øvrigt ikke bevirket vandindtrængen.'

Med hensyn til undertaget er klagerne behørigt advaret herom i tilstandsrapporten, klagerne burde således have foranlediget forhold vedrørende undertag afhjulpet.

Der er i øvrigt ikke konstateret skade som følge af anmeldte forhold, ej heller ved taksators besigtigelse, mere end 2 ½ år efter klagerens overtagelsesdag, hvorfor der ej heller på overtagelsestidspunktet bestod nærliggende risiko for skade.

Med disse supplerende bemærkninger, med henvisning til det i sagens bilag B anførte fastholdes det, at klagerne ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport af 10/7 2023 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunden: Løstsiddende tagsten og defekt undertag

...

I tagrummet ses der stedvis en del undertagsstrammere som er brudt igennem undertagsdugen, eller snart vil gøre det.

...

Ved kippen ses enkelte steder tagdug som er revnet.

...

Den øverste række tagsten på begge sider af rygningen fastholdes af rygningstenene.

...

4. Årsag og omfang

Iforb. med at tagdugen gennembrydes af undertagsstrammerne får dugen stor bevægelighed hvorved den, iforb. med blæst, begynder at blafre. Over tid bevirker dette at dugen slides og revner.

De øverste rækker tagsten fastholdes af rygningstenene og har fungeret således i 19 år. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skade vedr. dette forhold. Der er ikke sammenhæng mellem de løse tagsten og skader på undertag. Skaderne på undertaget har i øvrigt ikke bevirket vandindtrængen."

Af selskabets e-mail af 10/7 2023 fremgår bl.a.:

"Afvisning

Du har d. 23-05-2023 anmeldt tagsten som ikke er fastspændte og opløst undertag. Vi har d. 06-07-2023 besigtiget forholdet hvor der i tagrummet stedvis kunne konstateres undertagsstrammere som var brudt igennem tagdugen samt et enkelt sted hvor tagdugen under rygningen var flosset og revnet. På den udv. tagflade kunne det konstateres at de øverste rækker tagsten fastholdes af rygningstenene.

Basisdækning

Jf. forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Jeres hus er opført i 2004. Der er anm. i tilstandsrapporten vedr. undertagsstrammere.

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra hvad der er forventelig i.f.t. anmærkningen i tilstandsrapporten.

Når undertagsstrammerne gennembryder undertagsdugen kan dugen blafre frit hvilket bevirker at den over tid slides i stykker. I anmelder forholdet 2,5 år efter overtagelse af huset og forholdet kan således have udviklet sig i den mellemliggende periode. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet.

Manglende fastgørelse af tagsten har ikke bevirket skade og dette forhold afvises ligeledes.

Udvidet dækning

I har tegnet udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelserne.

I forhold til den anmeldte skade er det vores vurdering af gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet er opfyldt. Der består derfor ikke nogen ulovlig bygningsindretning, hvorfor det anmeldte forhold afvises over jeres udvidede dækning også.

Status

Det anmeldte forhold er afvist."

Af e-mail af 26/7 2023 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"jeg har været ud at se på tag på [adresse]. jeg kan konstatere at der er kommet store huller i undertaget da undertags strammerne har trykket sig igennem undertaget. Undertaget er begyndt at mørne.

Undertaget er ikke monteret rigtigt så det går over rygning lægten det vil sige der kan komme vand / fygesne ind. Der er heller monteret gratbånd på tagryggen så der kan komme fygesne / slagregn ind på loftrummet. At der mangler gratbånd gør også at der kommer vand ind på undtaget og derved får det meget mere vand. End normalt Det ville det ikke, hvis det var lavet tæt. Undertaget er kun til, hvis der skulle komme lidt vand / kondens ikke til at der kommer vand jævnlgt. Derved mørner det.

De øverst tagsten på vinklen over stue ligger bare løst så de kan glide ned. de kan ikke skrues fast da der ikke er noget gratbånd på da der vil kunne komme vand ind ved skruhullet.

undertaget er også gået i stykke op af spærene nogle steder.

Der mangler også vindplader op af spærene så der ikke kommer vind ind i isoleringen."

Af tilbud af 27/7 2023 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"gammel tagsten fjernes

Ankenævnet for Forsikring

9.

101265

lægter/tryk lister fjernes
gammel undertag fjernes
affald bortskaffes
der monteres vindplader
nyt undertag monteres
nye tryklister og lægter monteres
ny skrotrende monteres
nye tagsten monteres
tagrende beholdes.
...
Total beløb 184.812,50"

Af brev af 9/4 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af den klage du har indgivet direkte til Ankenævnet for Forsikring den 4. marts 2024 vedrørende undertagets tilstand.

Jeg skal på baggrund heraf, meddele at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at der ikke ses at være konstateret nogen skader ved bygningen, at undertagets levetid anses som værende udløbet samt de oplysninger der i øvrigt fremgår af sagen.

Begrundelse

Dine klienter har tegnet den 10-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4.B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder skadebegrebet, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger dine klienter har modtaget. Ligeledes dækker den bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation for det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21.A.

Klagens indhold

Sådan som jeg forstår din klage, så ønsker du at ejerskifteforsikringen skal dække det tilbud du har fremlagt af 27. juli 2023 fra [tømrer]. Dette tilbud omhandler demontering af de gamle tagsten, lægter og undertag samt montering af nye vindplader, undertag, lægter, tagsten mv.

Tilstandsrapporten & nedslag i købspris

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er blevet anmærket i tilstandsrapporten, idet dine klienter har kunnet tage dette i betragtning før købsaftalen blev underskrevet, og eventuelt kunnet benytte dette til at forhandle om prisen med.

I tilstandsrapporten fremgår følgende anmærkning:

...

Denne anmærkning gør dine klienter opmærksom på, at undertagsstrammerne er ved at gnave sig igennem undertaget flere steder. Dette kan forringe undertagets levetid. Der ses ikke at være foretaget nogen udbedringer af denne anmærkning ved vores besigtigelse.

På baggrund af denne anmærkning, og da der ikke er blevet gjort noget for at udbedre anmærkningen, må undertagets tilstand, som den ses nu være forventelig, og opstået på grund af manglende vedligehold heraf.

Forholdet er allerede af ovenstående gennemgang, ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Endvidere kan jeg se af købsaftalen, at dine klienter har forhandlet sig til et nedslag i købsprisen på kr. 95.000,00 grundet forhandling og forholdene i tilstandsrapporten. Såfremt at ejerskifteforsikringen skal revurdere dette forhold, bedes du venligst fremsende dokumentation for, hvilke forhold dette nedslag omhandler, da ejerskifteforsikringen ligeledes ikke dækker forhold, som er blevet godtgjort andet steds fra.

Udvidet dækning

Dine klienter har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som blandt andet dækker ulovlig bygningsindretning.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning gælder alene i bygningens beboelsesdel. Da loftrummet ikke er en del af bygningens beboelsesdel, finder ejerskifteforsikringens udvidede dækning ikke anvendelse her, og vil ikke blive berørt i øvrigt.

Basisdækning

Derfor vil dine klienters undertag blive behandlet under ejerskifteforsikringens basisdækning. For at der kan være tale om en skade under basisdækningen, er det et krav, at der har været tale om en aktuel skade ved dine klienters overtagelse af ejendommen, eller der skal have været nærliggende risiko herfor på dette tidspunkt.

Dine klienter overtager ejendommen den 1. september 2020, og forholdet anmeldes først til ejerskifteforsikringen den 23. maj 2023. Der bliver anmeldt, at de øverste tagsten på begge sider af rygningen ikke er skruet fast, hvorfor undertaget er blevet opløst af vand.

Ejerskifteforsikringen besigtiger dine klienters ejendom den 6. juli 2023, hvor tagrummet og rygningen mod vest besigtiges. Herefter afviser ejerskifteforsikringen forholdet, og du gør på vegne af dine klienter gældende, at det var tagrummet og rygningen mod syd der skulle have været besigtiget i stedet. Vores taksator fik anvist området af dine klienters nabo. Idet de selv var på ferie ved hans besigtigelse.

Der er tale om et enfamiliehus der er blevet opført i 2004, hvorfor de to bygningsdele er blevet opført samtidig, og det må antages, at de er opført på samme måde. Dette forstærkes af de billeder, som der efterfølgende er blevet fremsendt af forholdet på sydsiden, der ikke ses at adskille sig nævneværdigt fra vestsiden.

Ved taksators besigtigelse kan der konstateres at undertagsstrammerne er brudt igennem undertagsdugen i nogle områder, eller vil gøre det fremadrettet. Ved kippen ses der enkelte steder hvor tagdugen er revnet.

Vores taksator oplyser, at når undertagsdugen bliver gennembrudt af undertagsstrammere, vil dugen få en større bevægelighed, der medfører at den kan blafre. Når undertagsdugen kan blafre i blæsevejr, vil dette medføre flere utætheder og huller over tid, idet den bliver slidt hurtigere. Ved hans besigtigelse har de øverste tagsten på vestsiden været fastholdt af rygningstenene, og der kan ikke konstateres nogen skader på grund af undertagets tilstand eller vandindtrængen på grund af dette. Konstruktionen har således eksisteret i 19 år uden skader.

Af billederne på sagen, herunder de billeder du har fremsendt efter vores taksators besigtigelse, ses der ligeledes ikke at være tegn på opfugtning, råd eller andre skader i tagrummet.

Ejerskifteforsikringen dækker alene aktuelle skader der har været tilstede ved dine klients overtagelse af ejendommen, eller nærliggende risiko for skader der har været tilstede på dette tidspunkt. Forholdet anmeldes først, næsten 3 år efter dine klients overtagelse af ejendommen, og der kunne på dette tidspunkt ikke konstateres nogen skader ved bygningens vestside. Sydsiden har ikke været besigtiget, men af de fremsendte billeder, vurderes der at være tale om en tilsvarende konstruktion, hvor der ikke kan ses nogen skader heller.

Der har således ikke været nogen aktuelle skader ved dine klients overtagelse, foruden det forhold der er anmærket i tilstandsrapporten.

I stedet skal der foretages en vurdering af, om der har været tale om nærliggende risiko for skade ved dine klients overtagelse af ejendommen.

Ifølge Sikkerhedsstyrelsens Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, har den type undertag dine klienter har en levetid på 20 år. Ved opslag af frithængende lette banevarer i en åben tagdækning på Google kan levetiden svinge fra 5-30 år, hvilket der ses at være konsensus om.

Ud fra dette er undertaget således omkring 16 år ved dine klients overtagelse, og 19 år ved deres anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Idet undertaget har fungeret uden at medføre nogen skade på andre bygningsdele, og først opdares omkring 19 år efter dets opførelse, ses der ligeledes ikke at være tale om et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens nærliggende risiko for skade. Der er ikke tale om et forhold som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af almindelig god vedligeholdelsesmæssige stand, da der alene er tale om almindeligt slid ved undertaget. Dertil ses undertagets levetid ligeledes at være udløbet, hvilket ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Forholdet er således fortsat afvist.

Skader der ikke er blevet besigtiget

Såfremt der kan konstateres skader i den del af tagrummet, som ejerskifteforsikringen ikke har besigtiget, bedes du venligst fremsende dokumentation herfor til kvalitet@domusforsikring.dk, med angivelse af skadenummer, hvorefter ejerskifteforsikringen kan foretage en genbesigtigelse.

Sagens status

Vi fastholder vores afvisning, og din sag vedrørende undertagets tilstand lukkes hos os."

Af købsaftale af 7/8 2020 fremgår bl.a.:

"2. Overtagelsesdag, aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 01-09-2020

...

Overtagelse og dispositionsret:

Som et led i forhandlingen er det mellem parterne aftalt at ejendommen overtages af køber pr. 01.09.2020 og at sælger har dispositionsret over ejendommen frem til 01.06.2021.

Køber skal senest 01.09.2020 have opfyldt betingelserne omkring købsaftalens afsnit 2 vedr. overtagelse og risikoovergang samt tegning af hus- og evt. ejerskifteforsikring. Det aftales at ejendommen overdrages til køber d. 01.06.2021 i samme stand som ved overtagelsen d. 01.09.2020.

...

Nedslag i købesummen:

Køber har efter aftale, med sælger fået et nedslag ift. ejendommens udbudspris, grundet forhandling og forholdene i tilstandsrapporten. Nedslaget er aftalt til kr. 95.000, og købesummen svarer derfor til kr. 1.600.000, -"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er

klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er

misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioner eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom fra 2004 den 1/9 2020. Den 23/5 2023 anmeldte klageren, at der var en løs tagsten og utæthed ved taget. Den 6/7 2023 besigtigede selskabet tagrum og rygning på ejendommens vestside. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt. Klageren ønsker erstatning på 184.812,50 kr. eller hjemvisning til fornyet besigtigelse - og sagsbehandling af selskabet.

Klageren har anført, at der trænger vand ind i boligen. Skaden skyldes, at undertag og tagryg er fejlmonteret. Undertaget går ikke over rygningsslægten, og der er ikke monteret gratbånd på tagryggen. Dette bevirker, at der er løse tagsten. Klageren har anført, at konstruktionen medfører, at undertaget er disponeret for vand i et omfang, som det ikke er lavet til at kunne udestå. Dette forårsager hurtigere nedbrydning af undertaget, end hvis konstruktionen var lavet korrekt og efter forskrifterne. Klageren har anført, at undertaget er ved at mørne som følge af den forkerte konstruering, og ikke fordi det har udtjent sin levetid. Klageren har anført, at taksatoren besigtigede det forkerte tagrum uden skade, imens klageren var på ferie.

Selskabet har anført, at taksatoren fik anvist ejendommens vestside ved besigtigelsen. Klagerens fotografier af forholdene på tagets sydside adskiller sig ikke nævneværdigt fra forholdene på tagets vestside. Fotografierne af det sydlige tagrum viser ikke tegn på opfugtning, råd eller andre skader. Selskabet har anført, at tilstandsrapporten indeholder anmærkning om, at undertagsstrammere er ved at gnave sig gennem undertaget flere steder. Undertaget har en levetid på 20 år.

Det fremgår af taksatorrapport af 10/7 2023, at "Iforb. med at tagdugen gennembrydes af undertagsstrammerne får dugen stor bevægelighed hvorved den, iforb. med blæst, begynder at blafre. Over tid bevirker dette at dugen slides og revner. De øverste rækker tagsten fastholdes af rygningstenene og har fungeret således i 19 år. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skade vedr. dette forhold. Der er ikke sammenhæng mellem de løse tagsten og skader på undertag. Skaderne på undertaget har i øvrigt ikke bevirket vandindtrængen".

Det fremgår af e-mail af 26/7 2023 fra klagerens tømrer, at "der er kommet store huller i undertaget da undertags strammerne har trykket sig igennem undertaget. Undertaget er begyndt at mørne. Undertaget er ikke monteret rigtigt så det går over rygningsslægten det vil sige der kan komme vand / fygesne ind. Der er heller monteret gratbånd på tagryggen så der kan komme fygesne / slagregn ind på loftrummet. At der mangler gratbånd gør også at der kommer

vand ind på undtaget og derved får det meget mere vand end normalt. Det ville det ikke, hvis det var lavet tæt. Undertaget er kun til, hvis der skulle komme lidt vand / kondens ikke til at der kommer vand jævnligt. Derved mørner det. De øverst tagsten på vinklen over stue ligger bare løst så de kan glide ned. de kan ikke skrues fast da der ikke er noget gratbånd på da der vil kunne komme vand ind ved skruehullet. Undertaget er også gået i stykke op af spærene nogle steder. Der mangler også vindplader op af spærene så der ikke kommer vind ind i isoleringen".

Det fremgår af udsnit fra tilstandsrapport af 6/8 2020, at "1.10 Undertage/understrygning. K1. De monterede undertagsstrammere er ved at gnave sig gennem undertaget flere steder. Note: Man bør være opmærksom på problemet så man i tide kan forstærke undertaget under disse strammere".

På fotografier af taget ses, at 3 øvre tagsten er gledet ned ved rygningen, så et stykke undertag er blottet. Det ses, at den øverste række tagsten kan løftes fri forneden og fastholdes af rygningstenene.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold an-

ses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Forsikringen dækker heller ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, eller forhold der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid. Forsikringen dækker heller ikke skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Det fremgår af den udvidede dækning i punkt 21, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget eller tagsten ved rygningen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når man tager hensyn til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort opfugtet eller skadet træværk i trækonstruktionen eller andre tegn på vandindtrængning. Nævnet finder, at de fotos af tag-

Ankenævnet for Forsikring

17.

101265

rummet som klageren har fremlagt ikke umiddelbart understøtter, at der forekommer vandindtrængen af væsentlig betydning i tagrummet.

Nævnet har også lagt vægt på taksatorrapporten, hvoraf det fremgår, at tagdugen – i takt med at den gennembrydes af undertagsstrammerne – slides yderligere, idet den får større bevægelighed og begynder at blafre ved blæst.

Nævnet har videre lagt vægt på undertagets og tagkonstruktionens alder, og at den på anmeldelsestidspunktet havde bestået i 19 år uden at have manifesteret sig i skader, når der ses bort fra de forhold omkring undertaget, der fremgår af tilstandsrapporten.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet ca. 2,5 år efter overtagelsen og ikke har fremlagt dokumentation for, at tagstenene ved rygningen var gledet ned på overtagelsestidspunktet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Udvidet dækning

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold i bygningens beboelsesdel, der er udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

101265

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HJNB', is written over a light blue rectangular background.

Hans-Jørgen Nymark Beck